Elektronicznie podpisany przez:
Judyta Elżbieta Smulewicz
dnia 29 czerwca 2022 r.

UCHWAŁA NR XXXVI/300/2022
RADY GMINY GNIEWINO

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Chynowie w gminie Gniewino

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.),

Rada Gminy Gniewino
uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino" (uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/236/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r.), Rada Gminy Gniewino uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Chynowie w gminie Gniewino, zwaną dalej „planem", obejmującą obszar o powierzchni 18,1 ha, określony na załączniku 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej, w tym przyłącza oraz inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz części podziemnych obiektów budowlanych;

7) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;

8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż docelowe – niezgodne z ustaleniami planu w zakresie: przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;

10) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki;

11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci maksymalnie 20 stopni.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.W terenie **MN/U** dopuszcza się:

a) zabudowę jednorodzinną,

b) mieszkanie w zabudowie usługowej,

c) usługi o charakterze publicznym, w tym m.in.: usługi administracji, nauki, oświaty, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, sportu i rekreacji,

d) usługi o charakterze komercyjnym;

2) **MN/U/ZP** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej.W terenie **MN/U/ZP** dopuszcza się:

a) zabudowę jednorodzinną,

b) mieszkanie w zabudowie usługowej,

c) usługi o charakterze publicznym, w tym m.in.: usługi administracji, nauki, oświaty, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, sportu i rekreacji,

d) usługi o charakterze komercyjnym;

e) zieleń urządzoną;

3) **ZP** – teren zieleni urządzonej – park leśny;

4) **ZL** – las.

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca (mp) dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 mp na mieszkanie,

2) mieszkanie w zabudowie usługowej: 1 mp na mieszkanie,

3) hotele, motele, pensjonaty: 1 mp na pokój noclegowy;

4) usługi handlu o powierzchni użytkowej do 50 m²: 2 mp;

5) usługi handlu o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²: 3 mp;

6) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, pizzerie, itp.): 1 mp na 10 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla miejsc konsumpcyjnych oraz 1 mp na 5 zatrudnionych;

7) usługi kultury, zdrowia i opieki społecznej, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, poczty, banki, rzemiosło usługowe: 1 mp na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;

8) usługi oświaty: 1 mp na 1 pomieszczenie do nauki;

9) usługi kultu religijnego: 2 mp na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;

10) baseny pływackie, siłownie, inne obiekty sportu i rekreacji: 2 mp na każde rozpoczęte 80m² powierzchni użytkowej oraz 1 mp na 10 zatrudnionych;

11) korty tenisowe, boiska do koszykówki, siatkówki, itp. (bez miejsc dla widzów): 3 mp na kort;

12) boiska do piłki nożnej (bez miejsc dla widzów): 6 mp na 1 boisko.

2. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 0 mpk;

2) dla pozostałych funkcji, które wymagają:

a) do 3 mpk włącznie: 0 mpk,

b) powyżej 3 mpk: minimum 1 mpk.

3. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

§ 5. Ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną, wydzielonych ciągów komunikacyjnych, wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzieleń korygujących, wydzieleń na potrzeby realizacji działań administracji publicznej, wydzieleń dla których – niezależnie od ustaleń szczegółowych – sporządzi się koncepcję urbanistyczno-podziałową, a także wydzieleń powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi cyframi od 1 do 5 – jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

§ 7. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO:

1. NUMER TERENU: **1**.

2. POWIERZCHNIA: 4,55 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU:**MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: dowolna, w tym dla kondygnacji nadziemnych – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10,5 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,6 m,

7) geometria dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-40 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m; dopuszcza się dla zabudowy usługowej geometrie dachów nawiązujące do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, położonych w zespole pałacowo-parkowym w Chynowiu, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 1070 (dawny nr 918) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 04.12.1984r. (poza granicami planu);

8) formy zabudowy – wolnostojące, bliźniacze;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m^2;

10) inne gabaryty – dowolne.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Chynowie – jak na rysunku planu, dla którego:

   a) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu,

   b) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu;

   c) ustala się dla zabudowy wykończenie elewacji do następujących materiałów: cegła, drewno, tynk, kamień wyłącznie w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem ust. 6 pkt 1.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa:

   a) spoza granic planu,

   b) poprzez sąsiadujące tereny,

   c) dopuszcza się dojazd do terenów: 2.ZP, 3.MN/U/ZP;

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4; dopuszcza się realizacje miejsc postojowych w terenie 3.MN/U/ZP;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 8. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO:

1. NUMER TERENU: **2**.

2. POWIERZCHNIA: 0,84 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU:**ZP** – teren zieleni urządzonej – park leśny.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy – nie dotyczy;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – nie dotyczy – z uwzględnieniem ust. 8 pkt 2;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: nie dotyczy, maksymalna: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie dotyczy, maksymalna: nie dotyczy;

6) geometria dachu – nie dotyczy;

7) inne gabaryty – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 2;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) ustala się minimalny udział 90% powierzchni biologicznie czynnej.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Chynowie – jak na rysunku planu.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz zabudowy.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa:

a) spoza granic planu,

b) poprzez sąsiadujące tereny,

c) dopuszcza się dojazd do terenów: 1.MN/U, 3.MN/U/ZP;

2) parkingi – wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: dawny cmentarz choleryczny.

§ 9. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO:

1. NUMER TERENU: **3**.

2. POWIERZCHNIA: 2,28 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU:**MN/U/ZP** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 80%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: dowolna, w tym dla kondygnacji nadziemnych – minimalna: 0, maksymalna: 0,3;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,6m;

7) geometria dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dla zabudowy usługowej geometrie dachów nawiązujące do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, położonych w zespole pałacowo-parkowym w Chynowiu, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 1070 (dawny nr 918) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 04.12.1984r. (poza granicami planu);

8) formy zabudowy – wolnostojące;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 ha;

10) inne gabaryty – dowolne.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Chynowie – jak na rysunku planu, dla którego:

a) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu,

b) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu,

c) ustala się dla zabudowy wykończenie elewacji do następujących materiałów: cegła, drewno, tynk, kamień wyłącznie w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem ust. 6 pkt 1.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa:

a) spoza granic planu,

b) poprzez sąsiadujące tereny,

c) dopuszcza się dojazd do terenów: 1.MN/U, 2.ZP;

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4; dopuszcza się realizacje miejsc postojowych w terenie 1.MN/U;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: część terenu potencjalnie zagrożona ruchami masowymi ziemi.

§ 10. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO:

1. NUMER TERENU: **4**.

2. POWIERZCHNIA: 10,06 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU:**MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU:

1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9;

2) ustala się obszar zieleni urządzonej – jak na rysunku planu; w obszarze dopuszcza się ponadto historyczny ciąg komunikacyjny, o którym mowa w pkt 3; ponadto dopuszcza się istniejące na terenie ciągi komunikacyjne, a także niezbędny dojazd do obszaru ograniczonego liniami zabudowy, o których mowa w ust. 6 pkt 1, w południowo-zachodniej części terenu.

3) historyczny ciąg komunikacyjny – jak na rysunku planu.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w obszarach, o których mowa w ust. 9 pkt 2a i 2b: 25%,

b) poza obszarami, o których mowa w ust. 9 pkt 2a i 2b: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) w obszarach, o których mowa w ust. 9 pkt 2a i 2b: – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;

b) poza obszarami, o których mowa w ust. 9 pkt 2a i 2b – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,75;

5) wysokość zabudowy:

a) w obszarach, o których mowa w ust. 9 pkt 2a i 2b – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9,5 m,

b) poza obszarami, o których mowa w ust. 9 pkt 2a i 2b – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10,5 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,6 m;

7) geometria dachu – dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m;

8) formy zabudowy – wolnostojące; poza obszarem, o których mowa w ust. 9 pkt 2a dopuszcza się ponadto formy zabudowy bliźniacze;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m^2;

10) inne gabaryty – dowolne;

11) dopuszcza się następującą kolorystykę elewacji: naturalne odcienie bieli, beży i szarości oraz ugry z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;

12) dopuszcza się następującą kolorystykę pokryć dachowych: odcienie naturalnego spieku ceramicznego, brązy i szarość, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) zachowanie istniejących i wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w strefach:

a) ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Chynowie – jak na rysunku planu, dla których:

- zgodnie z ust. 6 pkt 11 i 12,

- ustala się dla zabudowy wykończenie elewacji do następujących materiałów: cegła, drewno, tynk, kamień wyłącznie w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;

b) ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Chynowie – jak na rysunku planu – dla których wprowadza się kontynuację tradycji budowlanej wsi i regionu w zakresie kształtowania nowej zabudowy, dla których ustala się:

- zgodnie z ust. 6 pkt 11 i 12,

- ustala się dla zabudowy wykończenie elewacji do następujących materiałów: cegła, drewno, tynk, kamień wyłącznie w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru,

- ochronę historycznych zadrzewień i historycznych komponowanych układów zieleni oraz w przypadku wycinki obowiązuje zasada rekompensacji (gatunkami drzew szlachetnych).

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem ust. 6 pkt 1.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa:

a) spoza granic planu,

b) dopuszcza się dojazd do terenu: 5.ZL,

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: część terenu potencjalnie zagrożona ruchami masowymi ziemi.

§ 11. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO:

1. NUMER TERENU: **5**.

2. POWIERZCHNIA: 0,38 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU:**ZL** – las.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy – nie dotyczy;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – nie dotyczy – z uwzględnieniem ust. 8 pkt 2);

4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: nie dotyczy, maksymalna: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie dotyczy, maksymalna: nie dotyczy;

6) geometria dachu – nie dotyczy;

7) inne gabaryty – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 2;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) ustala się minimalny udział 90% powierzchni biologicznie czynnej.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Chynowie – jak na rysunku planu.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz zabudowy.

13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – poprzez sąsiadujący teren;

2) parkingi – wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 12. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:2000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

4) dane przestrzenne tworzone dla planu (załącznik nr 4).

§ 13. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy uchwał Rady Gminy Gniewino:

- Nr LXVII/475/2010 z dnia 28 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Chynowie w gminie Gniewino,
- Nr XII/84/2015 z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenów położonych w obrębie geodezyjnym Chynowie, gmina Gniewino,
- Nr XLII/323/2017 z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chynowie, gmina Gniewino.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Gniewino

Judyta Smulewicz

GMINA GNIEWINO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI/300/2022
RADY GMINY GNIEWINO
Z DNIA 29 CZERWCA 2022 R.

1.MN/U

2.ZP

3.MN/U/ZP

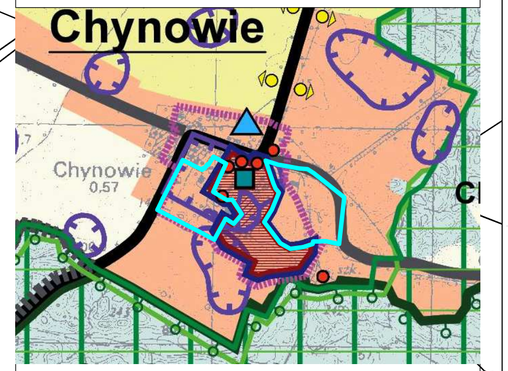
4.MN/U

4.MN/U

4.MN/U

5.ZL

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GNIEWINO



granice obszarów objętych planem

OBIEKT/OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
OBIEKT/OBSZAR WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
PUNKT WIDOKOWY
CIĄG WIDOKOWY
ISTNIEJĄCY HISTORYCZNY CMENTARZ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ISTNIEJĄCE UJĘCIE WODY PITNEJ
ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NN400kV
ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA WN110kV
PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA WN110kV
ISTNIEJĄCA ELEKTROWNIA WODNA ŻARNOWIEC
PROJEKTOWANA LOKALIZACJA ELEKTROWNI JĄDROWEJ
PROJEKTOWANY GAZOCIĄG W/C DN700/500
TEREN POD ROZBUDOWĘ ZBIORNIKA WODNEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ
ISTNIEJĄCE TURBINY WIATROWE
STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100KW

KOMUNIKACJA

ULICA GŁÓWNA
ULICA ZBIORCZA
ULICA LOKALNA
ULICA PROJEKTOWANA
LINIA KOLEJOWA
TRASA ROWEROWA - TURYSTYCZNY SZLAK KASZUB PÓŁNOCNYCH

OZNACZENIA
GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY GNIEWINO
FRAGMENTY GRANIC ADMINISTRACYJNYCH GMIN SĄSIEDNICH
GRANICE OBRĘBÓW
GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH (OBSZARY)

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
2.U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
3.P/U - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
4.R/E - TEREN ROLNICZY, OBSZAR ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100KW
5.R - TEREN ROLNICZY
6.RZ - TEREN ROLNICZY Z ZAKAZEM ZABUDOWY
OŚ, PSZOK, GPZ
7. - TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI GMINY
OŚ - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
PSZOK - PUNKT SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW KOMUNALNYCH
GPZ - GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
8.PG - TEREN GÓRNICZY
9.Z - TEREN ZIELENI
10.ZL - LAS
WODY ŚRÓDLĄDOWE
MIEJSCE KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

OBSZAR NATURA 2000
REZERWAT PRZYRODY
OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
POMNIK PRZYRODY
KORYTARZ EKOLOGICZNY PRADOLINY REDY-LEBY RANGI REGIONALNEJ
KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ
OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
ZZ OBSZAR SZCZEGÓNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI 1% - RAZ NA 100 LAT ORAZ 10% - RAZ NA 10 LAT
ZZ OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOSI 0,2% - RAZ NA 500 LAT.
OBSZAR GÓRNICZY
OBSZAR UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW - STREFA W.I
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIE, STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W.II
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO PÓŹNIEJSZEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

© GEOPORTAL.GIS.GOV.PL

OZNACZENIA
USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
OZNACZENIE LITEROWO-CYFROWE - NUMER TERENU
OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
1. MN/U

MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MN/U/ZP TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ
ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - PARK LEŚNY
ZL LAS

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
OBSZAR STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI CHYNOWIE
OBSZAR STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI CHYNOWIE
OSZAR ZIELENI URZĄDZONEJ
HISTORYCZNY CIĄG KOMUNIKACYJNY

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W DNIACH: OD 8 KWIETNIA 2022 R. DO 29 KWIETNIA 2022 R.

PUNKTEM ODNIESIENIA DLA POMIARÓW JEST OŚ PODŁUŻNA WSZELKICH OZNACZEŃ LINIOWYCH

x

0 100 200m

GMINA GNIEWINO
ul. Pomorska 8
84-254 GNIEWINO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO

RYSUNEK PLANU

KWIECIEŃ 2022 R.	SKALA 1:2000	ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/300/2022

Rady Gminy Gniewino

z dnia 29 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Chynowie w gminie Gniewino nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/300/2022

Rady Gminy Gniewino

z dnia 29 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

W obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Chynowie w gminie Gniewino nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/300/2022

Rady Gminy Gniewino

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXV/212/2021 Rady Gminy Gniewino z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Chynowie w gminie Gniewino.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 18,1 ha. W granicach przystąpienia obowiązują - Nr LXVII/475/2010 z dnia 28 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Chynowie w gminie Gniewino,

- Nr XII/84/2015 z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenów położonych w obrębie geodezyjnym Chynowie, gmina Gniewino,

- Nr XLII/323/2017 z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chynowie, gmina Gniewino.

Głównym celem przedmiotowego przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uaktualnienie zapisów dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów poprzez uporządkowanie i uczytelnienie ustaleń planistycznych w otoczeniu zespołu pałacowo-parkowego w Chynowiu, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1070 (dawny nr 918) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 04.12.1984r.

Zakłada się zatem umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszczonych zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Gniewino nr XXXI/236/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r., przez co nie narusza się jego ustaleń.

Jest to również okoliczność pozwalająca na ponowną weryfikację obecnych uwarunkowań, a co za tym idzie wprowadzonych rozwiązań wynikających z wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy; walorów architektonicznych i krajobrazowych m.in. poprzez ustalenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz geometrii dachów; ochrony środowiska m.in. poprzez ustalenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej oraz poprzez ustalenie wprowadzenia zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi; dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez identyfikację w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków, jak również położenia w strefach ochrony konserwatorskiej i ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Chynowie; ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia m.in. poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia; potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wskaźnika do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych; walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych służących do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu, prawa własności, potrzeb interesu publicznego potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej m.in. poprzez zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Należy podkreślić, że utrzymuje się w zakresie jednej nieruchomości charakter przeznaczenia, jak i gabarytów zabudowy, rezygnując jednocześnie z zapisów nie mających żadnego wpływu na otoczenie zespołu pałacowo-parkowego w Chynowiu.

Wobec powyższego plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (m.in. poprzez ustalenie wskaźnika do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych), potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, o czym mowa powyżej, a także zweryfikowana poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 kwietnia 2022 roku do 29 kwietnia 2022 roku.

Do projektu planu miejscowego podczas pierwszego wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą emailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas każdego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Na obszarze opracowania planu zapewniono potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Rada Gminy Gniewino nie podjęła jeszcze w bieżącej kadencji uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniewino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych, i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie będą realizowane (modernizowane) na zasadach umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami.

Ustalania projektu planu nie niosą za sobą negatywnych skutków finansowych dla Gminy, wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.